



Autorité environnementale

**Avis délibéré de l’Autorité environnementale sur
la zone d’aménagement concerté (Zac) Dame
Blanche Nord à Garges-lès-Gonesse (95),
deuxième avis**

n°Ae : 2024-077

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae¹ s'est réunie le 12 septembre 2024 à la Défense. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la zone d'aménagement concerté (Zac) Dame Blanche Nord à Garges-lès-Gonesse (95).

Ont délibéré collégalement : Sylvie Banoun, Nathalie Bertrand, Barbara Bour-Desprez, Karine Brulé, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Christine Jean, François Letourneux, Laurent Michel, Olivier Milan, Jean-Michel Nataf, Alby Schmitt, Laure Tourjansky, Véronique Wormser.

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Étaient absent(e)s : Serge Muller, Eric Vindimian.

* *

L'Ae a été saisie pour avis par le préfet du Val d'Oise, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 juillet 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 29 juillet 2024 :

- le préfet du Val d'Oise,
- le directeur général de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France, qui a transmis une contribution en date du 9 septembre 2024.

Sur le rapport de Camille Fossano et Laurent Michel, qui ont rencontré le maître d'ouvrage le 29 juillet, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-1-1 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).

Conformément au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

¹ Formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Synthèse de l'avis

Le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) Dame Blanche Nord, situé sur la commune de Garges-lès-Gonesse (95), est sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement public Grand Paris aménagement. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain avec une ambition d'« ÉcoProjet », d'une superficie de 25 ha. Le projet vise à désenclaver la Zac et le quartier dans lequel elle s'inscrit, ainsi qu'à repenser son maillage en lien avec les quartiers avoisinants, en réhabilitant et diversifiant l'offre de logement du quartier et en mettant en valeur l'identité paysagère du site. Le dossier est présenté dans le cadre de la procédure de création de la Zac.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- l'amélioration du cadre de vie pour les habitants du quartier et la diminution des îlots de chaleur urbains ;
- la préservation et le développement de trames vertes connectées aux espaces environnants, ainsi que de la biodiversité urbaine ;
- l'amélioration des conditions de déplacement pour tous les modes, et la lisibilité des itinéraires pour les modes actifs;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et la prise en compte des enjeux bioclimatiques ;
- la gestion des eaux pluviales et la gestion des déchets liés à un grand volume de démolitions.

Par rapport à l'étude d'impact sur laquelle portait l'avis de l'Ae de 2022, le dossier a été complété grâce à la réalisation de nombreuses études opérationnelles ou de précisions (géotechniques, inventaires naturalistes supplémentaires, étude acoustique, étude « bas carbone » etc.) ce qui permet de disposer d'une évaluation environnementale souvent bien documentée, et assez structurée. Cependant certaines thématiques restent insuffisamment précisées ou exposées de manière parfois difficile à appréhender (comme le bilan des émissions de GES, ou, dans un autre registre, l'analyse des variantes et solutions de substitution raisonnables), et certaines parties de l'état initial auraient pu être mieux documentées (qualité de l'air par exemple).

La réduction des incidences sur l'environnement et, dans certains cas, la concrétisation d'incidences escomptées positives, comme l'amélioration des continuités écologiques, le paysage, l'augmentation de la surface et de la qualité des espaces verts, la réduction des îlots de chaleur urbains, reposeront sur la précision de certaines orientations évoquées, sur leur bonne mise en œuvre et sur la mise en place d'un dispositif de suivi adéquat pendant et après les travaux. Dans ce contexte, l'Ae recommande en particulier de reprendre et préciser les éléments relatifs aux émissions de gaz à effet de serre (état initial, bilan carbone du projet par rapport à une situation de référence claire, précision et modalités de mise en œuvre des mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre envisagées). Elle recommande aussi de mieux mettre en perspective une vision d'ensemble de l'impact paysager et de réaliser un suivi rigoureux des mesures de préservation et d'amélioration de la biodiversité pendant les travaux et de définir et mettre en œuvre un protocole de suivi permettant d'en suivre l'efficacité.

L'Ae recommande par ailleurs de préciser les volumes de déchets générés et leurs filières de traitement et de détailler les incidences et mesures de réduction des nuisances sonores pouvant affecter certains bâtiments.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1 Contexte du projet

La commune de Garges-lès-Gonesse (95), au nord-est de Paris, à 15 minutes en train de la gare du Nord, connaît une transformation importante depuis le début des années 2000 avec le lancement de programmes successifs de renouvellement urbains mis en œuvre par l'agence nationale pour la rénovation urbaine.



Figure 1 : situation du projet dans la commune de Garges-lès-Gonesse (source : dossier)

Selon le dossier, le quartier Dame Blanche Nord souffre de nombreuses difficultés accentuant son processus de déqualification (dégradation de son bâti, obsolescence de sa trame viaire, vieillissement de ses équipements, paupérisation de sa population, etc.). Grand Paris Aménagement (GPA), maître d'ouvrage, a pris l'initiative le 28 novembre 2019 d'une opération de renouvellement urbain sur ce quartier d'environ 25 ha, situé au nord de la commune. Il intervient dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), au titre de la liste principale, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF²).

² <https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-nprnu>

1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

Le périmètre géographique de la Zac intègre l'ensemble du quartier de la Dame Blanche Nord, à l'exception de la Zac dite des Portes de la Ville, au sud-ouest du quartier, dont les travaux ont été livrés, permettant en particulier la restructuration et réimplantation d'un centre commercial desservant le quartier.

Les 25 hectares de la Zac Dame Blanche Nord sont la propriété du bailleur social I3F³ (qui possède près de 1800 logements dans le quartier) pour 19 ha, le reste étant réparti entre la copropriété « Garges nord », la Ville de Garges-lès-Gonesse (groupes scolaires Victor Hugo et Romain Rolland, et emprise de la voirie marquant la bordure nord du projet, rue du Noyer des Belles Filles) et le Département du Val d'Oise (collège Paul Éluard).

Le projet vise à renouveler l'habitat du quartier et à y créer une mixité fonctionnelle et sociale autour d'un ensemble d'actions, dont la réhabilitation et la diversification de l'offre de logement par des opérations de démolitions/reconstructions, le désenclavement du quartier en repensant son maillage interne et les liens avec les quartiers avoisinants, les lieux actifs de la commune et les transports en commun, la réalisation d'équipements publics ainsi que d'aires de détente à l'échelle du quartier.

Le programme de la Zac comprend dans cette optique :

- la démolition de 735 logements sociaux par I3F, dont 574 logements restent à démolir dans le périmètre de la Zac ;
- la réhabilitation et résidentialisation des 1 033 logements sociaux conservés par I3F, dont 591 logements restant à résidentialiser ;
- la diversification de l'offre en logements par la construction d'environ 481 logements neufs sur le quartier pour une surface de plancher maximum développable de 40 000 m² : 152 logements locatifs sociaux (environ 10 620 m²) sur site au titre de la reconstitution de l'offre démolie, 329 logements en accession, dont 148 logements en accession libre (environ 9 390 m²) et 156 logements intermédiaires (environ 12 480 m²) ;
- le redressement d'une copropriété « Garges Nord », objet d'un plan de sauvegarde, à travers sa réhabilitation (150 logements), et la mise en place d'un dispositif de portage ciblé (15 logements) réalisé par le maître d'ouvrage ;
- la démolition progressive par le maître d'ouvrage des équipements publics vétustes : groupes scolaires Victor Hugo et Romain Rolland, locaux d'activité (centre social et antenne jeunesse), parking silo, cube d'activités et chaufferie du quartier ;
- la reconstruction progressive par Garges-lès-Gonesse de l'offre en équipements publics : groupes scolaires Victor Hugo (à l'extrémité nord de la Zac, en cours de construction pour livraison à la rentrée scolaire 2025) et Romain Rolland, pôle sportif, centre social, antenne jeunesse pour une surface de plancher estimée à 20 000 m² environ ;
- la restructuration de l'ensemble des espaces publics du quartier (voirie, espaces verts, parc et squares) soit près de 90 000 m², dans une démarche d'ensemble faisant coïncider la propriété des espaces avec leur usage, des espaces privés mais ouverts au public étant transférés dans le domaine public.

³ I3F ou Immobilière 3F est une société du groupe Action logement, et la maison mère du groupe 3F (14 sociétés, 305 000 logements sociaux gérés en France) et gestionnaire en direct d'environ 140 000 logements sociaux en Ile de France.

Le projet permettra de développer les modes actifs de déplacement : en particulier les voiries internes seront réglementées en zone 30 et un nouvel axe majeur, l'allée du Fort, reliant le fort de Stains à la gare du RER, sera créé, réservé aux piétons et cycles.

Il visera aussi à renforcer la qualité paysagère du site, une baisse des surfaces imperméabilisées sur la Zac et une augmentation des surfaces d'espaces verts et le renforcement des fonctionnalités de corridor écologique avec les espaces naturels voisins.

Les travaux restant à réaliser sont prévus en quatre phases : 2025–2027, 2026–2028, 2028–2030, 2030–2032, le découpage étant lié en particulier à une cohérence géographique des opérations successives.

1.3 Procédures relatives au projet

Le projet de Zac est porté par Grand Paris Aménagement (GPA), dont le conseil d'administration avait validé l'initiative lors de sa réunion du 28 octobre 2019, puis approuvé le dossier de création le 24 novembre 2021. La création de la Zac a donné lieu à une évaluation environnementale sur laquelle l'Ae avait rendu le 19 mai 2022 l'avis [n° 2022-14](#). Elle a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mars 2023.

GPA a approuvé le dossier de création de la Zac lors de son conseil d'administration du 11 mars 2024 et présente un dossier de demande d'autorisation environnementale, les travaux nécessitant une autorisation au titre de la législation sur l'eau⁴, qui inclut aussi une demande d'autorisation d'abattage d'arbres d'alignement.

1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- l'amélioration du cadre de vie pour les habitants du quartier et la diminution des îlots de chaleur urbains ;
- la préservation et le développement de trames vertes connectées aux espaces environnants, ainsi que de la biodiversité urbaine ;
- l'amélioration des conditions de déplacement pour tous les modes et la lisibilité des itinéraires pour les modes actifs ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et la prise en compte des enjeux bioclimatiques ;
- la gestion des eaux pluviales et la gestion des déchets liés à un grand volume de démolitions.

Le dossier indique que le projet est soumis à autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et aménagements de la législation relative à l'eau, « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20 ha », la surface concernée par le projet étant de 25,8 ha.

2. Analyse de l'étude d'impact

Par rapport à l'étude d'impact sur laquelle portait l'avis de l'Ae de 2022, le dossier a pu être complété grâce à la réalisation de nombreuses études opérationnelles ou de précisions (géotechniques, inventaires naturalistes supplémentaires, étude acoustique, étude « bas carbone ») ce qui permet de disposer d'une évaluation environnementale souvent bien documentée, et assez structurée. Cependant certaines thématiques restent insuffisamment précisées ou exposées de manière parfois difficile à appréhender (comme le bilan des émissions de GES, ou, dans un autre registre, l'analyse des variantes et solutions de substitution raisonnables).

2.1 Périmètre de l'étude d'impact et zones d'études

En écho à l'avis de l'Ae de 2022 le périmètre du projet est présenté assez clairement, en revanche la présentation et la définition des périmètres d'étude, variables selon les thématiques, sont souvent peu formalisées. Même si certaines approches ont été élargies géographiquement (par exemple sur l'état initial du paysage) dans certains cas l'approche reste peu explicitée ou trop restreinte (ou les élargissements renvoyés aux annexes, comme pour les milieux naturels).

2.2 État initial

2.2.1 Milieux physiques

Le précédent avis 2022-14 recommandait « *de compléter la description des milieux physiques par des données permettant de caractériser la topographie du quartier [...] et ses conséquences en matière d'urbanisation* ». Le profil topographique plus marqué à l'approche du Fort de Stains est indiqué et repris dans une carte à grande échelle présentant les principales courbes de niveau.

Le sol est très imperméabilisé, avec un coefficient d'imperméabilisation de 77,4 % sur le périmètre d'étude selon le dossier. La présence de marnes de gypse sous la plupart des constructions peut, en raison de leur risque de dissolution lors d'un contact avec l'eau, contraindre les possibilités d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et complexifier la construction neuve. Par ailleurs, l'indice de ruissellement est élevé au niveau du périmètre d'étude en raison de la forte imperméabilisation des sols. Le quartier est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

Une étude de pollution des sols au droit d'un des futurs établissements scolaires du périmètre, le groupe scolaire Victor Hugo, a été menée et indique qu'aucune pollution concentrée n'a été mesurée sur site. Il conviendrait cependant de réaliser cette étude également pour le futur groupe scolaire Romain Rolland et l'antenne jeunesse.

L'Ae recommande de faire des études spécifiques des sols au droit de l'ensemble des sites des futurs établissements scolaires et de l'antenne jeunesse, afin d'y vérifier l'absence de contaminants potentiels.

Eau

Une vulnérabilité plus forte de la nappe a été observée en partie sud-est du site, où le niveau piézométrique a été mesuré à partir de 3,1 m de profondeur (en général de 7,5 à 11 m de profondeur

sur la majorité du site). La nappe de l'Albien est vulnérable à une pollution moyenne à forte qui concerne les hydrocarbures totaux, métaux lourds, fluorures et sulfates ; la Zac est cependant située hors de tout périmètre de captage d'alimentation en eau potable (AEP). Le niveau d'eau souterraine n'a pas pu être clairement établi lors des sondages pour trois points. En outre, les résultats d'une étude technique de 2023 indiquent que la possibilité d'infiltration semble actuellement techniquement possible pour six sondages sur 18, alors que le PLU interdit l'infiltration sur le site en raison du risque de dissolution du gypse. Il conviendrait dans la suite du projet d'indiquer comment cette incompatibilité sera abordée et levée, puisque le dossier semble prévoir l'infiltration sur certaines parcelles.

La qualité de l'eau est mauvaise d'un point de vue physicochimique pour les deux cours d'eau du Croult et du Petit Rosne situés à proximité du périmètre d'étude, comprenant notamment des nitrites (les autres mesures écologiques ne semblent pas avoir été faites dans le cadre du dossier).

Le projet décrit sa compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027 en illustrant sous la forme d'un tableau synthétique chaque mesure de compatibilité en lien avec l'un des détails des dispositions du Sdage. Il en est de même avec le plan de gestion des risques d'inondation (Pgri) Seine-Normandie 2022-2027 et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (Sage) Croult-Enghien-Vieille Mer, ce qui n'appelle pas de commentaire de l'Ae. Le site n'est pas en zone de débordement de cours d'eau (il est situé à une altitude supérieure de 15 m à celle de la vallée du Petit Rosne) et pas soumis au risque d'inondation par remontée de nappe.

Deux plans du réseau d'assainissement séparatif⁵ actuel du périmètre sont joints au dossier mais ne présentent pas de légende. Ils sont non exploitables en l'état.

L'Ae recommande de renseigner des plans et des explications sur le réseau d'assainissement actuel afin de comprendre les modifications envisagées lors des travaux.

2.2.2 Milieux naturels et paysage

Milieux naturels

Le site du projet est très construit et artificialisé et les enjeux résident dans les milieux de type espaces verts, alignements d'arbres et petits boisements présents sur site, et les espèces qu'ils abritent, et dans les continuités écologiques avec des espaces naturels proches, comme le fort de Stains ou la vallée du Petit Rosne. L'avis 2022-14 de l'Ae recommandait dans ce contexte de compléter et remettre en perspective les informations pour mieux dégager les enjeux, en particulier en élargissant le périmètre de l'analyse de l'état initial à la trame verte et bleue voisine de la Zac (notamment fort de Stains et vallée du Petit Rosne), en précisant des localisations (espaces utilisés par les chauves-souris, lieux d'observations de diverses espèces, milieux favorables aux amphibiens).

Les éléments apportés dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et désormais dans le dossier déposé en 2024 permettent de dégager une vision plus claire et plus complète des enjeux du site et du projet. Le dossier a pu bénéficier d'approfondissements apportés par de nouveaux inventaires

⁵ Un réseau séparatif distingué en deux réseaux les eaux pluviales et les eaux usées.

réalisés en 2023 et 2024 (recherche des chauves-souris et des oiseaux, recherche de gîtes potentiels de chauves-souris) qui complètent les inventaires de 2020 et 2021.

Habitats et milieux naturels présents sur site

Le dossier fait état des espaces suivants : une friche nitrophile de végétations herbacées anthropiques de 2 128 m², des arbres alignés, des pelouses et jardins publics pour 6,2 ha, un bois de Robinier faux-acacia de 1 ha (nord du site), des grands parcs pour 4,36 ha (au nord et à l'est, près du fort de Stains) et des petits jardins pour 0,21 ha. Aucune zone humide n'est identifiée.

Milieux naturels proches, continuités écologiques, zonages de protection

Le site est bordé au nord par la vallée du Petit Rosne, espace encore largement non urbanisé, à l'est par le fort de Stains, très boisé. A 1,7 km au sud se trouve le parc départemental de la Courneuve (parc Georges-Valbon), de près de 400 ha, espace classé site Natura 2000⁶ et Znieff⁷ de type I et II. Des éléments de diagnostic, en particulier d'étude bibliographique, concernant un périmètre éloigné (5 km autour du projet, incluant donc ces zones naturelles proches), sont exposés en annexe à l'étude d'impact. Un résumé aurait pu être présenté dans le dossier (on notera cependant la présence de quelques éléments sur le parc départemental de la Courneuve et (uniquement pour les chauves-souris) sur le fort de Stains)).

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie à proximité un corridor arboré, aujourd'hui à fonctionnalité réduite, qui traverse la zone d'étude depuis le fort de Stains en direction de Sarcelles et plus loin au nord-ouest la forêt domaniale de Montmorency.

Les continuités écologiques structurantes au niveau communal sont :

- la vallée du Petit Rosne au nord,
- la vallée du Croult à l'est,
- la coulée verte (correspondant aux emprises de l'ancien projet de prolongement de l'A16) reliant la vallée du Petit Rosne au nord au site de la Sapinière au sud. Elle est identifiée dans le SRCE comme une liaison d'intérêt en milieu urbain à préserver, faisant le lien entre le corridor arboré présent au nord du quartier Dame Blanche Nord, et le réservoir de biodiversité que constitue le parc Georges-Valbon⁸.

⁶ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

⁷ Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique), et les Znieff de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes).

⁸ La partie de l'étude d'impact consacrée aux effets cumulés avec d'autres projets présente « Garges Paysage », projet d'aménagement paysager de la coulée verte communale, qui se décline en trois entités : le fort de Stains et son environnement en interface avec la vallée du Petit Rosne, la partie nord entre le fort de Stains et la RD 125 support d'activités sportives et la partie sud en interface avec le site de la Sapinière constitué d'espaces verts. Un des objectifs de ce projet sera de rétablir les continuités écologiques identifiées dans les documents cadres supra-communaux. Il aurait aussi été intéressant de l'évoquer dans la partie de l'état initial consacrée aux réseaux écologiques, pour une meilleure mise en perspective.

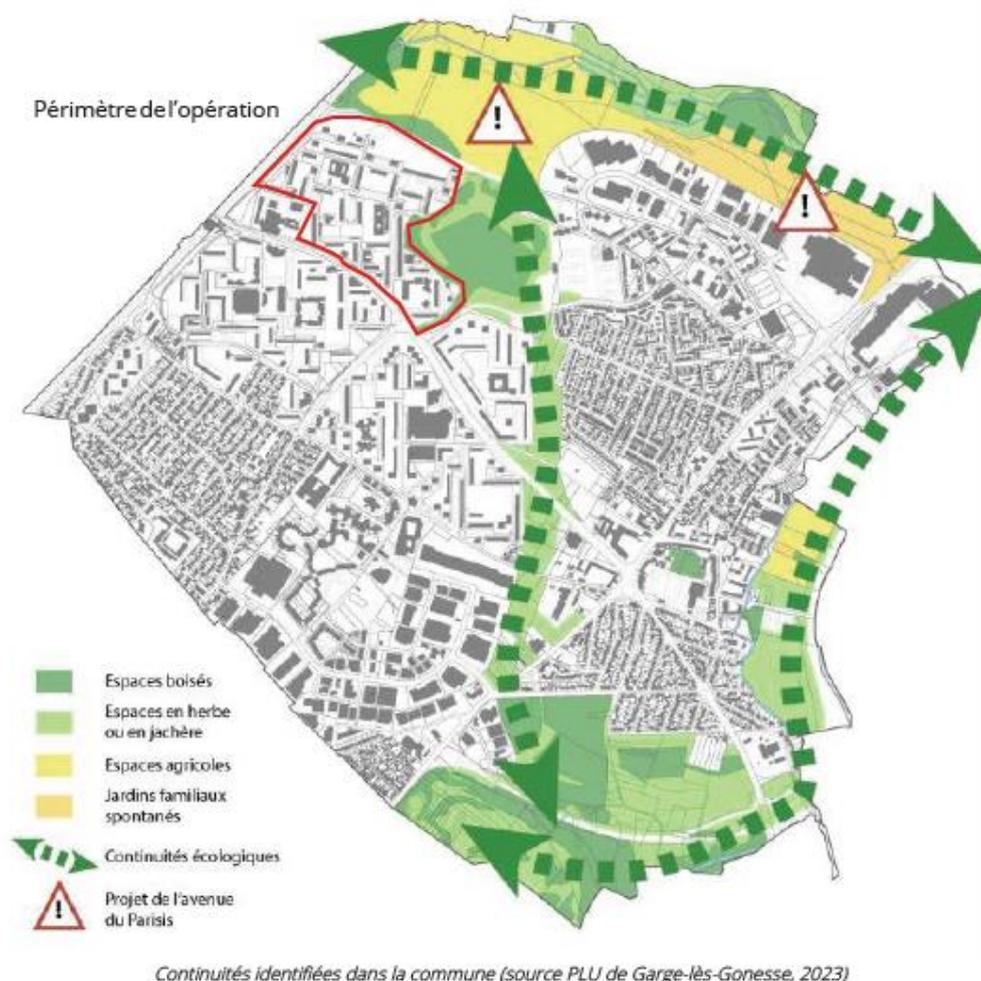


Figure 2 : continuités écologiques au niveau communal (source : dossier)

Flore

Les données bibliographiques et de terrain n'ont pas identifié d'espèces à enjeux forts. 137 espèces végétales spontanées, dont 107 indigènes, sont notées sur le site et ses abords immédiats. Aucune espèce protégée n'est recensée, et une seule espèce est qualifiée d'assez rare (mais non protégée), le *Torilis noueux*, identifié au sud du site. Dix espèces sont considérées comme exotiques envahissantes et potentiellement présentes sur le site, dont trois avérées⁹.

763 arbres ont été identifiés sur le site (59 essences, en général communes¹⁰) lors d'un diagnostic de 2022, en bon état de santé (plus de 92 % en bonne santé, et seulement 40 morts, sans avenir ou dangereux).

Faune

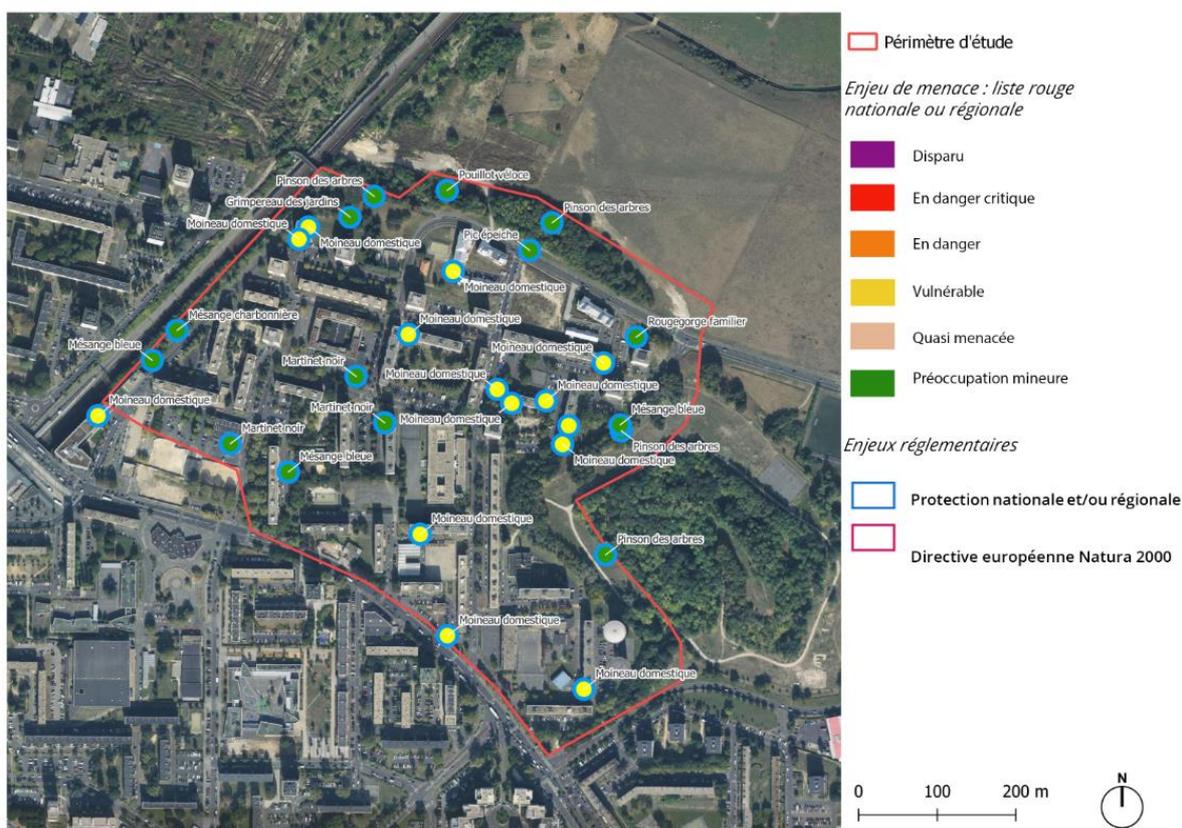
Le dossier considère, au vu des données bibliographiques et des inventaires, ainsi que de la nature des habitats, que les enjeux sont faibles pour :

⁹ Robinier faux-acacia, Ailante glanduleux, Érable negundo

¹⁰ Les essences les plus représentées sont l'Érable sycomore pour 16 % du total d'arbres sur site, l'Érable Plane 13 %, le Pin noir 10 %, l'Érable champêtre 7 %, le Frêne commun 6 %, le Marronnier d'inde, Cyprès de Lawson etc ..., avec 77 % de feuillus, et 23% de résineux

- les insectes (observation de dix espèces de papillons, trois espèces d'orthoptères, deux espèces de coléoptères, ni protégées ni à enjeu de conservation, absence d'observation d'odonates (libellules, pas d'habitat attractif)),
- les mammifères terrestres : pas d'observation du Hérisson d'Europe ou de l'Écureuil roux (mais présence probable),
- les amphibiens et reptiles (aucune observation, habitats du site peu favorables à leur présence, cependant présence potentielle du Lézard des murailles).

Les analyses sont plus fournies concernant les oiseaux et les chauves-souris, pour lesquels les enjeux sont qualifiés de modérés. Pour les oiseaux, 25 espèces d'oiseaux nicheurs sont identifiées sur le site, espèces ubiquistes ou caractéristiques des milieux boisés, en lien avec le fort de Stains, très boisé, situé à proximité. 18 espèces sont protégées, 6 présentent un enjeu de conservation au titre des listes rouges régionale ou nationale¹¹. Le dossier présente des cartes de localisation des espèces. Les habitats considérés à enjeux sont les arbres du site et certains bâtiments possiblement utilisés en période de nidification, en particulier par les Moineaux domestiques.



Oiseaux à enjeux recensés dans le périmètre d'étude (source TRANS-FAIRE, 2023)

Figure 3 : localisation des oiseaux à enjeux (source : dossier)

En ce qui concerne les chauves-souris, 4 espèces ont été identifiées sur le site : Noctule commune, Pipistrelles commune, de Kuh/ et de Nathusius, toutes protégées, déterminantes Znieff sous conditions, et dont trois présentent un enjeu de conservation. L'activité mesurée est modérée, l'espèce la plus présente est la Pipistrelle de Kuhl. Le fort de Stains voisin accueille des populations importantes de chauves-souris. Le maître d'ouvrage a fait procéder à des recherches de gîtes

¹¹ Bergeronnette grise, Chardonneret élégant, Martinet noir, Moineau domestique, Roitelet huppé, Verdier d'Europe)

potentiels sur site, dans les bâtiments et les arbres, et a défini sur cette base une classification des enjeux des bâtiments, en lien en particulier avec la proximité du fort de Stains et la présence de cavités et gîtes potentiels (aucun gîte avéré n'a pu être observé en revanche).

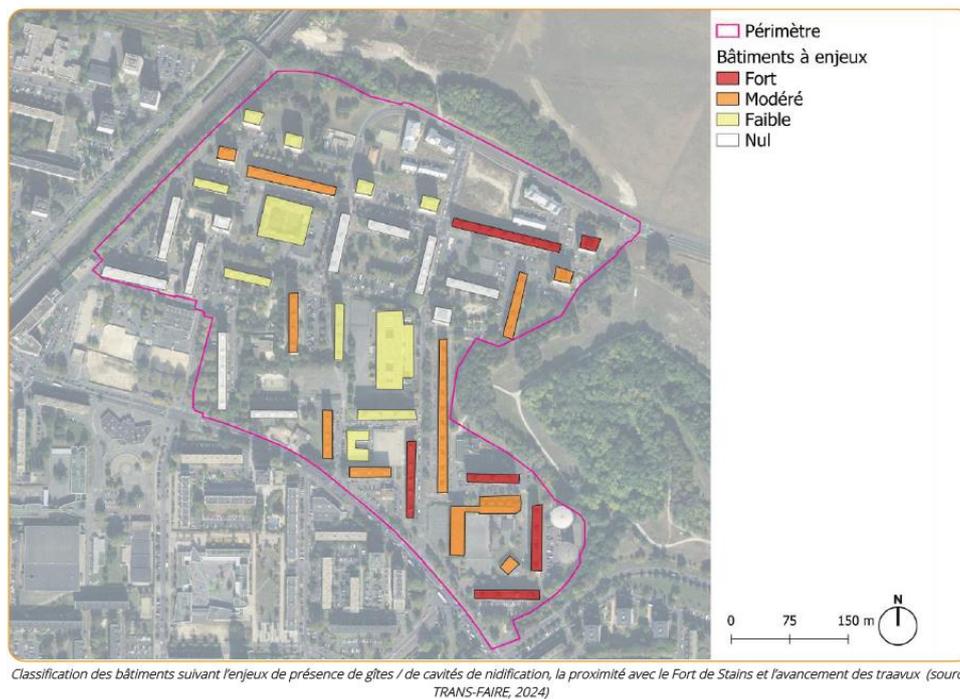


Figure 4 : classification des bâtiments au regard de l'enjeu « gîtes de chiroptères » (source : dossier)

En conclusion, sur une échelle favorable–neutre–faible–modéré–assez fort la synthèse de l'état initial de l'environnement classe l'enjeu réseaux écologiques en modéré, en retenant la proximité avec les différents corridors écologiques et au plan plus local celle avec le fort de Stains et la coulée verte, l'enjeu habitat en favorable, l'enjeu flore en faible et l'enjeu faune en modéré, au regard en particulier des oiseaux et des chauves-souris et de l'utilisation par ceux-ci des arbres et bâtiments comme gîtes potentiels. Cette analyse apparaît adéquate.

Paysage et patrimoine.

Le dossier présente la situation de la commune au sein de l'unité paysagère « Sarcelles–Petit Rosne », dans les plaines urbanisées du sud du Val d'Oise, et le paysage communal, sur base de la présentation faite dans le plan local d'urbanisme (PLU), adopté le 26 juin 2023, puis enfin la situation et l'ambiance paysagère du quartier, y compris dans ses liens avec son environnement de proximité, ce qui répond à la recommandation de l'avis de 2022 de l'Ae d'« élargir la zone d'étude paysagère afin de préciser les relations paysagères entre le patrimoine local et ceux de proximité ».

Le territoire présente un relief de plaine, modelé par les vallées du Petit Rosne, juste au nord du projet, et du Croult à l'est. Il est marqué par une petite butte arborée sur laquelle est installée le fort de Stains, point culminant du territoire, à partir duquel une coulée verte descend vers le sud.

Périmètre de l'opération

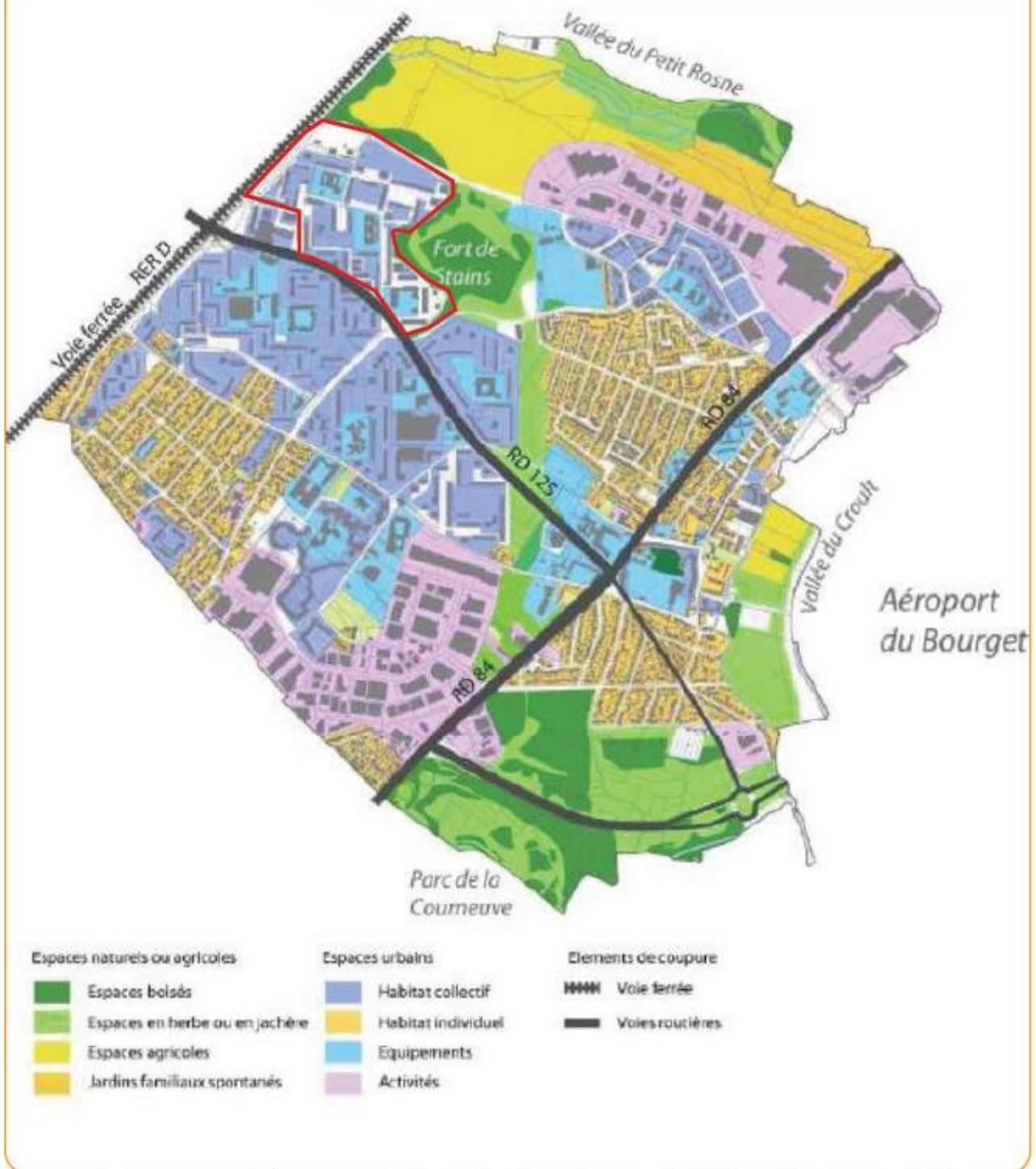


Figure 5 : carte du paysage de la commune de Garges-lès-Gonesse, PLU, 2023 (source : dossier)

Les constats et enjeux suivants sont proposés par le dossier :

- au niveau de l'unité paysagère « Sarcelles-Petit Rosne », des enjeux de continuité paysagère au nord du site et de continuités de voiries douces du nord au sud
- des grandes proximités paysagères peu valorisées aujourd'hui : la vallée du Petit Rosne est souvent masquée par des épais boisements et l'aménagement récent de la rue du Noyer des Belles Filles, encore très routier, limite les liens vers la vallée ; le fort de Stains, bien que

prolongement naturel du quartier très apprécié des habitants, pâtit d'un lien peu traité avec le quartier (accès informels et peu praticables, organisation des bâtiments qui crée un « arrière » entre le parc et le quartier, avec des questions de sécurité),

- un « grand ensemble » (comme d'autres dans l'environnement proche) caractéristique des constructions des années 1950–1960, avec un enclavement – une autonomie par rapport aux centralités urbaines anciennes (ainsi que l'effet de coupure des voies du RER D), une forte ambiance minérale (barres de logements, assez homogènes en termes de hauteur, et des cœurs d'îlots paysagers, des espaces verts fortement présents et de qualité et entretien variables, de nombreux (et souvent grands) arbres (qualifiés de « *patrimoine végétal (...) atout à partir duquel le projet doit s'organiser* »). La dégradation de certains bâtiments et voiries et d'autres éléments peuvent donner une impression générale de paupérisation et « *désordre et incohérence* », le dossier notant cependant que certaines réalisations récentes restructurent et requalifient certaines parties du territoire, « *amorces du vaste projet de renouvellement urbain* ».

2.2.3 Milieux humains

Le quartier est délimité par l'Avenue Charles de Gaulle au sud du projet, la rue Henri de Toulouse-Lautrec et la voie du RER à l'ouest, la rue du Noyer des Belles Filles au nord et le fort de Stains à l'est. L'étude de circulation date d'octobre 2020, hors situations exceptionnelles. Il s'agit de la même étude de circulation que celle présentée en 2022. Elle est orientée uniquement sur la thématique domicile-travail.

Il conviendrait que la partie de l'étude sur les transports soit réalisée en complément sur d'autres critères complémentaires aux seuls déplacements domicile-travail : courses, loisirs de la vie quotidienne...

Circulation routière

Le périmètre d'étude présente de nombreuses voies de communication, organisées selon un axe structurant (avenue Charles de Gaulle), quelques voies de distribution et de nombreuses dessertes. Le réseau viaire est cependant composé d'un certain nombre d'impasses et de boucles autour d'immeubles qui ne facilitent pas une lisibilité d'ensemble. Selon le dossier, le trafic est fluide même en heure de pointe, à l'exception de l'intersection entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue Henri de Toulouse-Lautrec qui comptabilise 500 uvp/h aux heures pleines, combinés à un flux important de piétons de et vers la gare du RER D.

En écho à l'avis de 2022, il est indiqué que l'extension du Boulevard du Parisis, en bordure nord du périmètre, figure toujours à l'état de projet dans le dossier.

L'étude de stationnement recommandée dans l'avis de 2022 ne fait toujours pas l'objet d'une présentation claire et détaillée dans l'état initial ce qui ne permet pas de s'assurer de l'adaptation ou non du dimensionnement actuel ni de celui qui sera prévu.

L'Ae recommande de réaliser une étude de stationnement claire et détaillée permettant de fixer l'état initial.

Circulation deux-roues

Au sein du quartier, des travaux d'accessibilité aux vélos ont été réalisés sur la partie nord (voie verte reliant rue du Noyer des Belles Filles à la rue Henri de Toulouse-Lautrec), permettant un accès rapide en direction du pôle d'échanges multimodal de la gare de Garges-Sarcelles. La voie verte s'arrête cependant brutalement rue Toulouse-Lautrec et ne permet pas un parcours continu jusqu'à ladite gare RER D.

Diverses zones 30 favorisent l'utilisation des modes actifs à condition de se mêler au trafic automobile. L'accessibilité à vélo est donc possible mais peu aisée au-delà de ces zones, et en inter-quartier.

Transports en commun

Les transports en commun sont présents mais situés en marge du quartier Dame Blanche Nord (avenue du Général de Gaulle et avenue du 8 mai 1945). Ils permettent une accessibilité correcte de l'agglomération parisienne.

Les transports en commun représentent le premier moyen de locomotion pour les déplacements domicile-travail (48,4 %) des actifs gargeois par rapport au reste du département (36,1 %), suivis de la voiture avec 43 % (le périmètre de la Zac est concerné par les taux de motorisation les plus bas de la commune).

Circulation pédestre

Les trottoirs sont étroits et discontinus sur certaines portions. Le quartier comporte plusieurs traversées piétonnes.

2.2.4 Cadre de vie

Bruit

Un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) est en vigueur dans le Val d'Oise, ainsi qu'un plan régional santé environnement pour l'Île-de-France (PRSE3).

Une clarification de l'état initial a été apportée sur la thématique du bruit par rapport à l'ancien dossier. Une campagne de mesures acoustiques, comprenant des méthodes automatiques et manuelles, a été réalisée en mars 2023 sur une durée de 24 h. Le périmètre est soumis à des pollutions sonores liées aux infrastructures routières (avenue du Général de Gaulle et avenue Anatole France), au réseau de transport en commun (SNCF - RER D) et aux nuisances sonores aériennes : il se situe dans le périmètre de nuisances de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, hors des zones sensibles du plan d'exposition du bruit (PEB) et hors des zones du plan de gêne sonore (PGS) de l'aéroport de Paris-Le Bourget.

Le classement sonore des voies et d'isolement des bâtiments respecte l'arrêté du 23 juillet 2013 et le quartier présente une ambiance sonore modérée, avec des niveaux inférieurs à 65 dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit. Certains bâtiments situés en périphérie de la ZAC le long des voies principales d'accès au quartier, sont toutefois exposés à des niveaux supérieurs à ces seuils à l'état initial.

L'Ae souligne qu'il serait utile de comparer les niveaux de bruits, non pas seulement aux valeurs réglementaires mais aussi aux valeurs édictées par l'OMS qui sont plus représentatives des impacts sanitaires du bruit.

Qualité de l'air

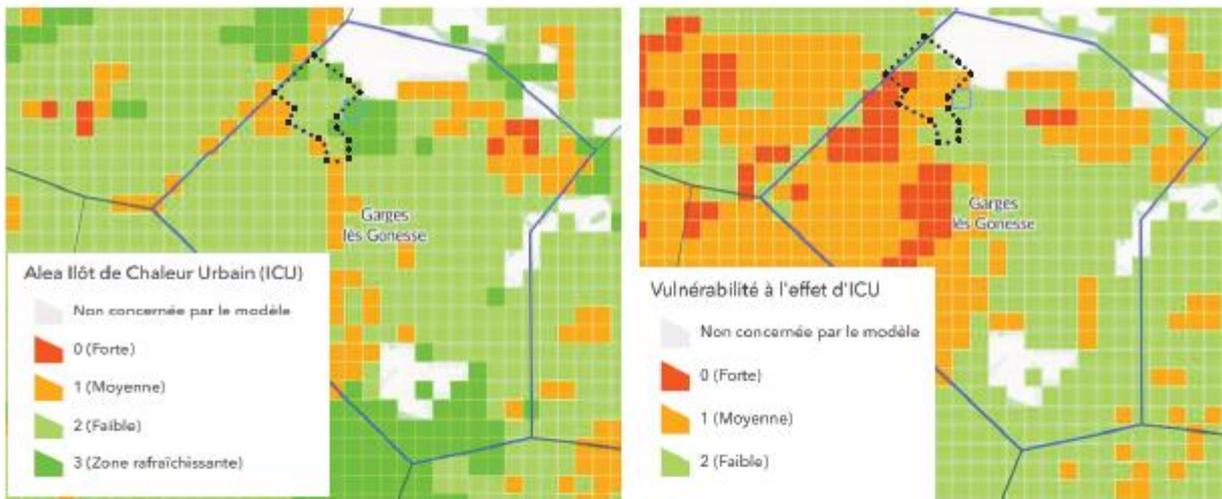
En écho avec l'avis de l'Ae de 2022, les valeurs seuils de qualité de l'indice ATMO sont rappelées, et l'indice de qualité de l'air de la commune de Garges-lès-Gonesse est présenté. Les valeurs recommandées par l'organisation mondiale de la santé (OMS) en 2021 ne sont cependant pas citées. Une étude Air et Santé de niveau III a été menée en 2021, elle est très succincte et se fonde uniquement sur l'étude de trafic pour l'état initial ainsi que les prévisions, et ne semble pas se fonder sur une campagne de mesures, contrairement aux recommandations de l'Ae dans l'avis de 2022.

L'Ae recommande de préciser l'état initial sur la qualité de l'air, et de présenter des données récentes issues tant de modélisations que de campagnes de mesure in situ.

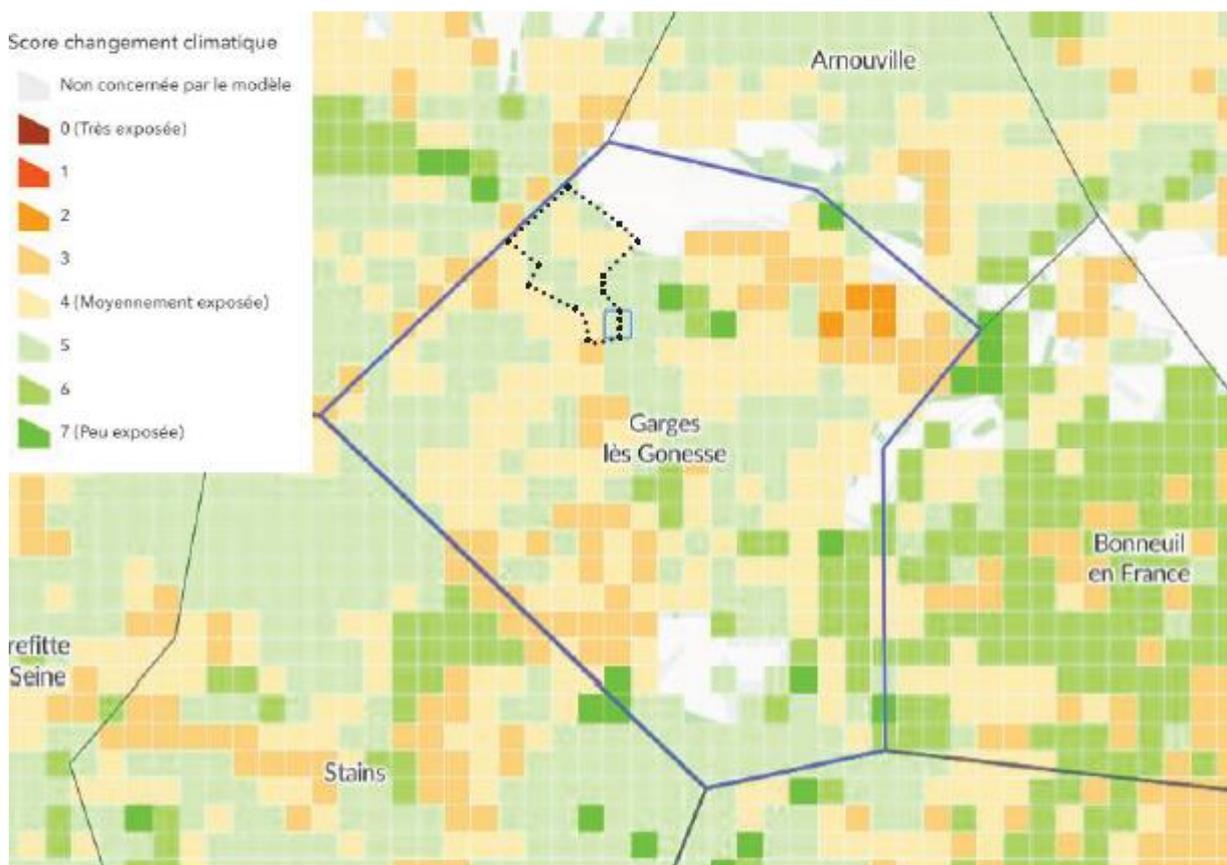
Îlots de chaleur urbains

Le dossier fournit des cartographies établies, à échelle plus large, par l'Institut Paris Région, sur l'exposition de la commune à l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), principal facteur de vulnérabilité climatique pour la commune. L'aléa est dans l'ensemble faible sur la commune et sur le quartier, par contre en tenant compte des populations exposées et de leur sensibilité (notamment au regard de l'âge), la vulnérabilité de la commune est plus forte sur sa partie ouest, et qualifiée de moyenne ou forte (niveaux 1 et 2 sur une échelle de 0 à 2) sur une grande partie du quartier.

Une étude plus fine a été réalisée pour comparer la situation avec et sans projet au regard de cette problématique et tracer des pistes d'action pour réduire l'effet d'ICU (voir partie 2.4 de cet avis).



Aléa et vulnérabilité aux îlots de chaleur urbains (source Institut Paris Région, 2023)



Vulnérabilité au changement climatique (source Institut Paris Région, 2023)

Figure 6 : cartographie de sensibilité à l'effet d'îlot de chaleur urbain et de vulnérabilité au changement climatique établie par l'Institut Paris Région (source : dossier)

2.2.5 Énergie, gaz à effet de serre

Dans son avis de 2022 l'Ae avait recommandé d'approfondir l'analyse des différentes sources d'énergie, notamment en ce qui concerne leurs émissions en gaz à effet de serre et leurs différents usages sur le périmètre du projet. Le dossier actuel présente des éléments en termes de consommation, production d'énergie et émissions de gaz à effet de serre assez détaillés, en rappelant d'abord les outils de planification au niveau régional (Schéma régional climat, air, énergie d'Île-de-France) et intercommunal. Le Plan climat air énergie territorial de la CARPF adopté le 21

octobre 2021 fixe des objectifs à horizon 2030 et 2050 en termes de réduction de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, pour les secteurs résidentiels et tertiaires, et identifie divers leviers par nature d'opération.

Objectifs de réduction	Émissions de gaz à effet de serre		Consommations d'énergie	
	Scénario CARPF	Objectif nationaux	Scénario CARPF	Objectif nationaux
2030				
Résidentiel	-36%	-53%	-24%	-20%
Tertiaire	-41%	-53%	-24%	-24%
2050				
Résidentiel	-83%	-83%	-46%	-46%
Tertiaire	-83%	-83%	-43%	-43%

Axe d'action	Objectif fixé pour 2030		Flux annuel moyen	Réduction en 2030 par rapport à 2015	
				Consommation d'énergie	Émissions de GES
Construction de logements neufs	17 000	Nouveaux logements	1 700	+ 240 GWh	+ 60 000 tCO2e
Utilisation de sources d'énergie décarbonées dans les logements	18 000	Foyers concernés	1 500	- GWh	- 35 000 tCO2e
Économies d'énergie par les usages	65 000	Foyers concernés	5 400	- 175 GWh	- 23 000 tCO2e
Rénovation énergétique des logements collectifs	24 000	Logements collectifs rénovés	2 000	- 160 GWh	- 22 000 tCO2e
Rénovation énergétique des logements individuels	21 000	Logements individuels rénovés	1 750	- 255 GWh	- 34 000 tCO2e

Figure 7 : objectifs du PCAET de la CARPF pour les secteurs tertiaires et résidentiels et axes d'actions principaux (source : dossier)

Énergie

Des informations sont fournies sur les consommations d'énergie à Garges-lès-Gonesse, estimées en 2019 à 8,6 MWh/habitant, un peu moins que la moyenne francilienne, avec un poids important du gaz naturel (52 %), et des secteurs résidentiels et tertiaires. Un focus spécifique sur le secteur résidentiel indique que le gaz naturel représente 65 % des consommations de chauffage des logements de la commune. Le quartier est alimenté à ce jour par une chaufferie, dite Van Gogh, au gaz naturel, qui dessert les différents immeubles.

Un projet de création d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies décarbonées a été lancé, avec une délégation de service public et des premiers travaux en 2023 selon le dossier, et l'objectif en 2025 d'une alimentation 100 % EnR : création d'un doublet de géothermie, récupération de chaleur par pompe à chaleur sur les eaux usées de la station d'épuration de Bonneuil et chaudières d'appoint au biogaz ; ce réseau desservira tout le quartier et plus largement une grande partie de la commune.

Les deux études de potentiel énergétique local réalisées en 2016 puis 2021 identifient en particulier (classiquement) comme sources potentielles le solaire (sur bâtiment), la récupération de chaleur sur l'air extrait des commerces et les eaux grises des logements (mais identification théorique à ce stade), la biomasse (d'origine externe), ainsi que la géothermie sur nappe de surface, mais le secteur de la Zac se situe très largement en « zone rouge » pour l'éligibilité à la géothermie de minime

importance, en raison des dangers induits par les caractéristiques locales du sous-sol à l'occasion de la réalisation des travaux de forage.

Émissions de gaz à effet de serre

Selon le dossier les émissions de gaz à effet de serre au niveau communal sont de 1,53 tCO₂e/habitant/an en 2021, pour 6,14 tCO₂e/habitant/an au niveau national. Les modalités de calcul de ces émissions ne sont pas détaillées dans le dossier.

Elles représenteraient ainsi, pour environ 5 700 habitants sur site, de l'ordre de 8 710 tCO₂e/an, 435,5 kt tCO₂e sur 50 ans. L'estimation de ces émissions de GES semble étonnamment basse, d'autant qu'il est ensuite indiqué que la seule évolution du réseau de chaleur réduirait les émissions de plus de 10 000 tCO₂e/an, soit plus que les émissions totales actuelles calculées.

L'Ae recommande de revoir l'estimation des émissions actuelles de GES et d'en préciser les modalités de calcul.

2.3 Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu

Le projet Dame Blanche Nord est le fruit d'un long processus d'études préalables réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Garges-lès-Gonesse depuis 2009. En 2019, l'avancement des différentes études et la fiabilisation des calendriers d'opérations a permis l'élargissement du périmètre de la Zac en intégrant l'ensemble des opérations du quartier.

L'analyse des variantes est développée dans le dossier. Elle consiste principalement en la comparaison de la situation « au fil de l'eau » en 2030 en l'absence de projet, et la situation avec le projet (2030), par rapport à la situation initiale. Concernant les flux de véhicules et les bâtiments, aucune variante n'est présentée autre que la dégradation immuable des trames viaires et des bâtiments, et l'unique alternative projet.

Le projet a, selon le dossier, « *un impact notable sur les émissions liées au trafic routier en comparaison avec une situation « fil de l'eau » sans projet, en raison de l'augmentation du trafic engendré par le projet* ». Le choix du positionnement d'un établissement sensible accueillant des enfants, le groupe scolaire Victor Hugo à proximité d'une source nouvelle importante de bruit et de pollution, sans que l'étude d'impact permette d'en apprécier les risques sanitaires, reste d'actualité avec le possible projet d'extension du boulevard du Parisis. Le même type de question peut être soulevé pour le groupe scolaire Romain Rolland, rapproché de l'avenue du Général de Gaulle. Il conviendrait de présenter les raisons qui ont présidé au choix de zone piétons et cycles exclusive sur l'axe Fort de Stains- avenue Général de Gaulle (RER).

La réflexion qui a mené aux différents choix définissant les contours de cette nouvelle Zac est insuffisamment argumentée en général. L'hypothèse du projet de Boulevard du Parisis est tantôt incorporée aux analyses, tantôt non. Il a été indiqué aux rapporteurs que ce projet ne connaît toujours pas d'avancée, d'une part en raison de la situation contentieuse, d'autre part en raison d'interrogations de son porteur (le Conseil départemental) sur son intérêt et sa nature (par exemple hypothèse de faire une route à deux fois une voie et non deux fois deux voies comme initialement prévu) mais cela ne dispense pas de prendre une position cohérente et surtout bien explicitée dans l'analyse des incidences.

Il a été indiqué aux rapporteurs lors de la visite qu'un processus d'itération a été mené une fois le tracé viaire retenu, afin de limiter le nombre d'arbres abattus dans le cadre des travaux. Il n'est cependant pas présenté dans le dossier.

L'Ae recommande de présenter une analyse plus détaillée de la recherche de variantes adaptées à ce projet et permettant de justifier du choix du parti retenu (réseau viaire, localisation des bâtis (dont groupes scolaires), plantation d'arbres etc.).

2.4 Analyse des incidences du projet. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

2.4.1 Incidences de la phase chantier

Eaux

En phase travaux, il existe un risque de transfert de polluants depuis les sols vers la nappe (déversements accidentels). Dans le cadre du projet, la construction de niveaux de sous-sols peut nécessiter le pompage temporaire des eaux de subsurface. Des mesures antipollution (préventives : sensibilisation, charte chantier ou de gestion du stockage des déchets) sont présentées.

Sols

Des incidences sur la stabilité des sols résultant de la déstabilisation des terrains, avec un risque de fontis¹² lié à la présence de gypse, et des réseaux existants lors de la réalisation d'excavations et de tranchées peuvent intervenir. Ces incidences potentielles ne sont pas cartographiées, la seule recommandation du rapport géotechnique est « *de réaliser des travaux de confortement par injections pour s'affranchir du risque de remontée de fontis* ».

Milieux naturels

L'analyse des incidences brutes par le dossier fait ressortir :

- pour la flore, le risque de destruction de *Torilis noueux* pendant les travaux,
- en niveau de risque assez fort pendant les travaux de destruction d'habitats et d'individus ou le dérangement d'individus pour les oiseaux du cortège des milieux bâtis et anthropique (*Moineau domestique* et *Martinet noir*), du cortège des parcs et jardins (divers passereaux : *Chardonneret élégant*, *mésanges*, *Pinson des arbres*, etc...), du cortège des milieux forestiers (*pics*, *Épervier d'Europe*, etc.), pour les chauves-souris, le *Hérisson d'Europe* et l'*Ecureuil roux*, et en niveau de risque modéré pour les autres espèces animales,
- en lien avec la destruction d'habitats naturels à hauteur de 42 000 m² et leur modification à hauteur de 13 900 m² ainsi qu'avec la destruction de bâtiments potentiellement utilisés par les chauves-souris et certains oiseaux.

Le projet prévoit cependant la construction de nouveaux espaces verts, le quartier connaîtra donc une augmentation nette de la surface végétale qui passera de 8,3 ha à 9,6 ha.

¹² Effondrement du sol en surface causé par la déliquescence souterraine progressive des terrains porteurs. Source Wikipédia

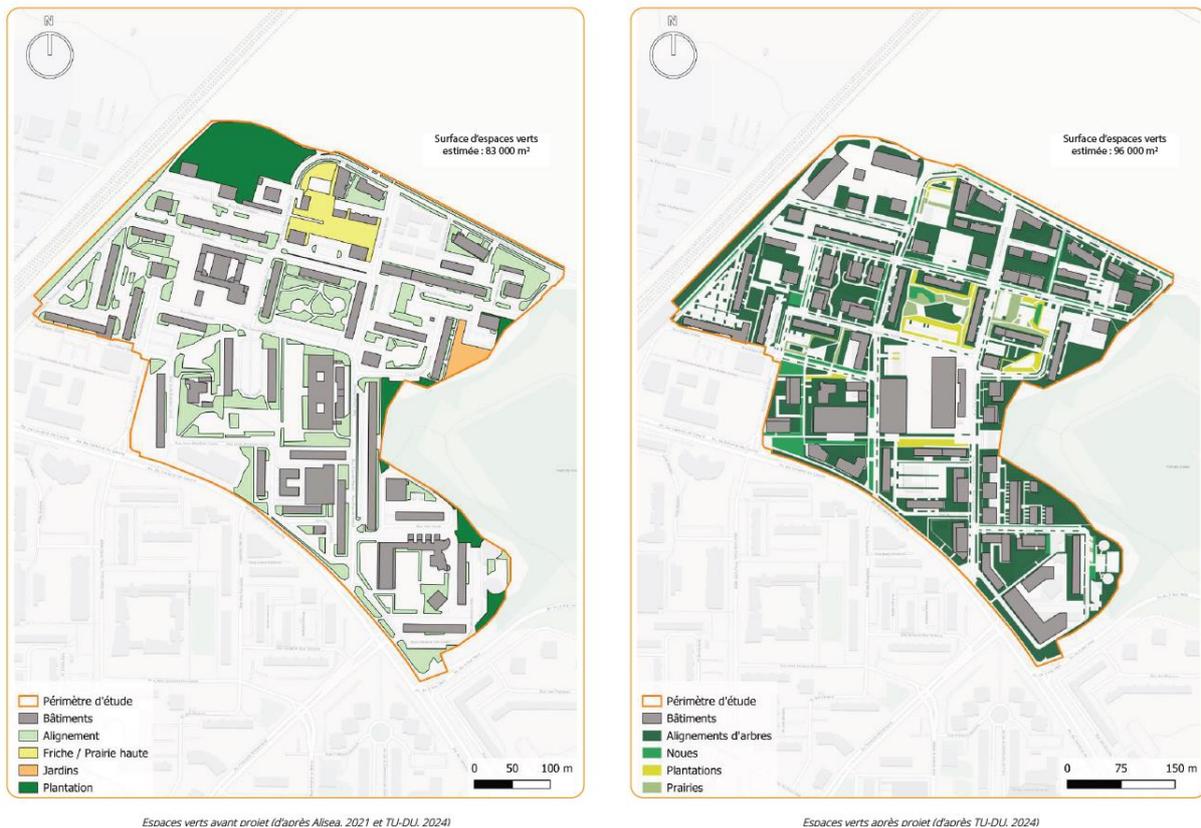


Figure 8 : espaces verts avant et après projet (source : dossier)

Le projet prévoit la conservation de 556 arbres, soit 75 % du patrimoine initial, et la plantation d'environ 1 500 arbres, et donc une augmentation à terme forte du patrimoine arboré au total. Le dossier indique qu'au-delà de l'abattage d'arbres malades, peu nombreux (voir au 2.2), c'est le plan d'aménagement qui conduit l'identification des arbres à abattre.

Même si les travaux seront étalés sur dix ans, et donc les destructions d'habitats et d'arbres aussi, la reconstitution des habitats naturels et à plus forte raison la croissance des arbres ne seront pas immédiates.

En termes de mesures d'évitement et de réduction des incidences pour la phase de chantier, le dossier propose, outre les mesures de gestion des espèces exotiques envahissantes, un ensemble de mesures : adaptation des calendriers de travaux de débroussaillage ou abattage d'arbres aux périodes de sensibilité des espèces, protocoles opératoires pour éviter la destruction d'oiseaux ou de chauves-souris lors de la démolition de bâtiments (protocoles renforcés en cas de bâtiment à fort enjeu).

De plus des mesures d'installations d'abris ou de gîtes artificiels sont proposés pour la faune (oiseaux, chauves-souris, hérisson, écureuil), avec des localisations assez bien identifiées (voir figure ci-après), et les principes de réalisation des nouveaux espaces verts et naturels sont décrits.



Figure 9 : proposition d'emplacement et nature des aménagements pour la faune, partie nord du site (source : dossier)

Ces mesures seront complétées par des dispositions relatives à la phase d'exploitation, dont la conception d'un éclairage favorable à la biodiversité, la gestion des espaces naturels, la mise en place de dispositifs limitant les risques de collision sur les vitrages (présentation cependant assez théorique).

En synthèse le dossier conclut à des incidences faibles ou négligeables, ne nécessitant en particulier pas de dérogation pour l'atteinte aux habitats et individus d'espèces protégées, et que le projet ; par l'augmentation des espaces verts et par les aménagements proposés ; contribuera positivement aux corridors écologiques proches. Si ces conclusions sont plausibles, l'Ae considère qu'une grande partie de la réussite du projet dépendra de la qualité de sa réalisation, que certaines mesures d'évitement pourraient être étudiées en vue d'un renforcement (limiter l'abattage d'arbres par exemple) et que le suivi des incidences et de l'état écologique du site prévu est très peu décrit (il est fait mention en une ligne du fait qu'il faudra prévoir le passage d'un écologue sur le terrain « pour suivre l'évolution des habitats, la bonne mise en place des aménagements pour la faune etc. »). Le potentiel d'amélioration des milieux naturels, par exemple en termes de continuité écologique, que pourrait représenter le projet, n'est donc pas forcément dans ce contexte, garanti ni optimisé.

L'Ae recommande :

- **d'étudier la possibilité d'abattage d'un nombre moins important d'arbres, en préservant en particulier ceux qui assurent le maximum de services écosystémiques,**

- *de veiller à la qualité de la réalisation des travaux et des mesures d'aménagement favorables à la biodiversité envisagées,*
- *de définir un protocole de suivi de l'état écologique du site (habitats, arbres, flore, faune, contribution à la fonctionnalité des corridors écologiques), fondé sur l'état initial de l'environnement, prenant en compte les travaux envisagés, et permettant de définir puis réaliser des mesures complémentaires voire correctives le cas échéant.*

Santé humaine

Il est prévu que les entreprises de travaux mettent en œuvre plusieurs mesures (bâches et palissades acoustiques), permettant de réduire les niveaux de bruit. En outre, des communications sont prévues par le maître d'ouvrage pour informer le voisinage des phases de chantier et planning bruit, venant compléter une charte de chantier GPA comprenant notamment une limitation de l'utilisation du marteau piqueur, l'implantation des bennes à déchets à distance des riverains et des zones calmes, etc. L'étude d'impact gagnerait à présenter des prévisions de bruit pendant la phase chantier, et pas seulement les prévisions en phase exploitation.

Matériaux de construction, déchets

L'avis de 2022 de l'Ae recommandait de « *présenter un retour d'expérience des premières démolitions, d'approfondir l'état des lieux de la nature des déchets du projet et de préciser les mesures de prévention (éviter, réduire) des déchets pour réduire leurs volumes, très importants, et leur nocivité, ainsi que toutes les options permettant de les réutiliser et les recycler* » ;

Le poids total de déchets non dangereux estimé à 1,5 million de tonnes (et de 66 millions de tonnes de déchets inertes) indiqué dans le dossier semble largement surestimé et non cohérent avec les estimations présentées sur la production de déchets liée à diverses opérations, il conviendrait de vérifier les données et de les actualiser et mettre en cohérence le cas échéant. Le devenir des volumes des différentes catégories n'est pas abordé en détail dans le dossier, il conviendrait de le préciser.

La plupart des précisions recommandées dans l'avis de l'Ae de 2022 n'apparaissent pas dans le nouveau dossier.

L'Ae recommande donc de présenter les mesures de prévention (éviter, réduire) des déchets pour réduire leurs volumes, très importants, et leur nocivité, ainsi que toutes les options permettant de les réutiliser et les recycler.

L'Ae recommande de préciser le devenir de chaque type de déchets et la filière de valorisation prévue.

2.4.2 Incidences de la phase d'exploitation

Paysages

La requalification d'ensemble du quartier au travers de celle des bâtiments, des espaces publics, des espaces verts, d'une trame viaire repensée et permettant de développer les mobilités actives, ainsi que la constitution d'un parc de logements plus diversifiés et de hauteur moins importante et

l'augmentation de la surface des espaces verts, contribueront à améliorer la qualité paysagère et de cadre de vie du quartier.

Des objectifs de renforcement du lien avec le fort de Stains seront poursuivis, en particulier avec la création d'une allée structurante (piétons et cycles) de la gare RER jusqu'au fort (dite allée du fort, débouchant sur une vaste place en entrée du fort). Cette liaison, qui a été indiquée aux rapporteurs comme un des points clés du projet, est *in fine* bien décrite dans la partie présentation du projet, mais son apport paysager aurait pu être mieux présenté dans la partie de l'étude d'impact consacrée au paysage, de même que l'articulation avec le projet « Garges Paysage ». De ce fait le dossier ne permet pas d'apprécier pleinement les effets de liens nouveaux avec les environnements de proximité (fort de Stains, vallée du Petit Rosne, coulée verte, etc.).

L'Ae réitère sa recommandation de 2022 de mieux valoriser les interactions, continuités et cohérences entre les nouvelles formes urbaines créées par le projet et les paysages environnants.

Transports et déplacements

Le projet prévoit une réorganisation du tissu viaire, facilitant à la fois l'accessibilité du territoire et l'ouverture des situations d'impasses tout en conservant leur aspect résidentiel, et permettant une lecture plus claire de la trame. Le dossier indique une augmentation de la circulation routière en phase exploitation et des modifications des axes de distribution qui induisent un flux plus important de véhicules dans le cœur de l'opération (orange) et une réduction du flux au niveau de l'axe Toulouse-Lautrec notamment.

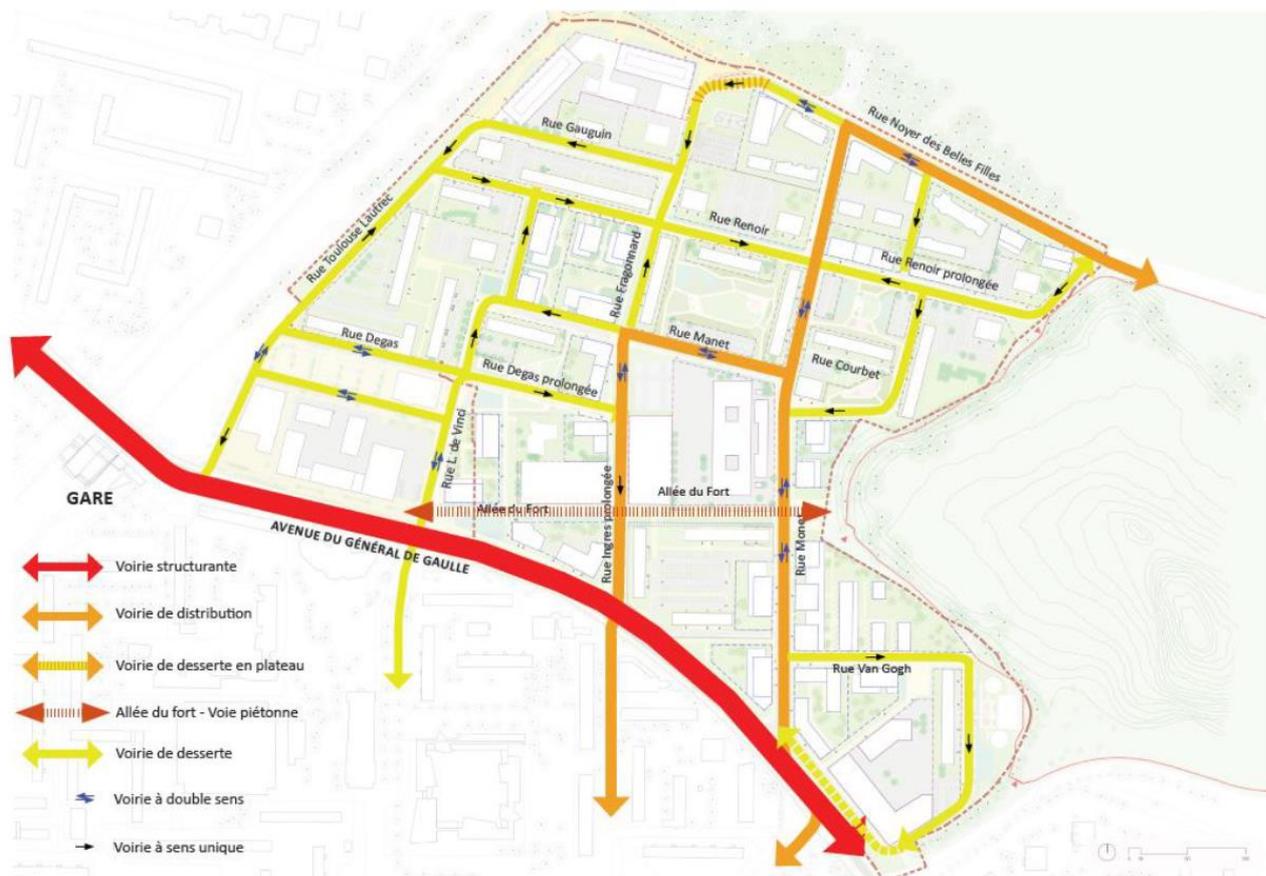


Figure 10 : nouveaux axes de circulation après projet

Comme mentionné en 2.3, la restructuration du stationnement automobile n'a pas fait l'objet d'une analyse de variantes, et les choix pris peuvent selon les cas être à l'origine d'incidences positives (limitation du nombre de véhicules en stationnement sur la voie publique) ou négatives (surstructuration en termes de places) qui ne sont pas suffisamment présentées dans l'étude d'impact.

Mobilités actives

La circulation piétonne (en dehors de la coulée piétonne reliant le Fort de Stains à la gare de RER, dite allée du Fort), est peu explicitée sur les plans. La création de cette allée, la mise en place d'une réglementation zone 30 sur le quartier ainsi que la mise en place de stationnements vélos sur les espaces publics devraient faciliter le développement des mobilités actives dans le quartier.

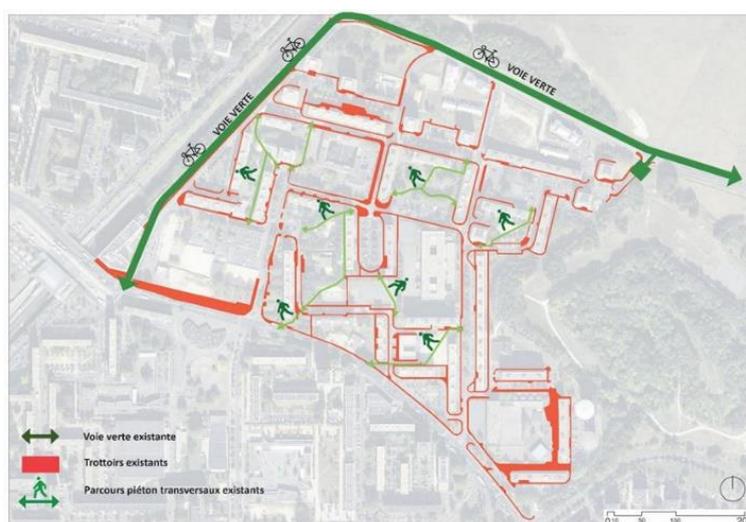


Figure 11 : axes piétons et cyclables présents avant travaux

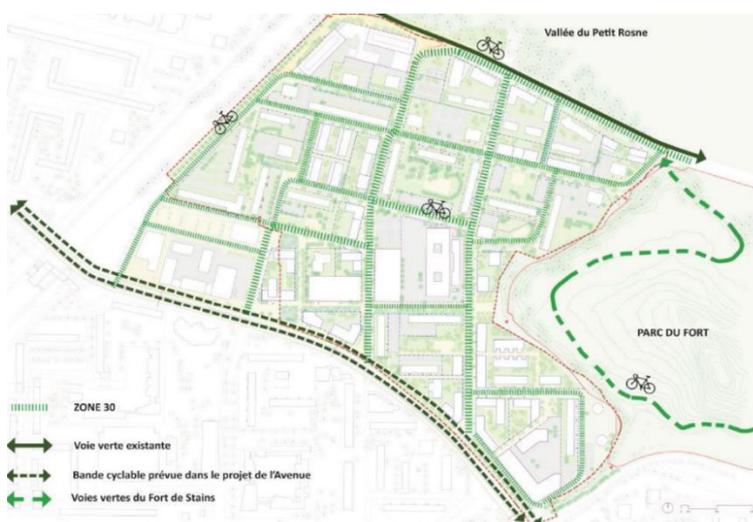


Figure 12 : axes piétons et cyclables après travaux

Bruit et qualité de l'air

La qualité de l'air s'améliore davantage en situation sans projet qu'avec projet, du fait de la diminution drastique du trafic qui interviendrait en situation sans projet. Cependant, la qualité de l'air s'améliore globalement tant après projet qu'à l'état initial, en raison en particulier de l'évolution

tendancielle du parc de véhicules. En situation avec projet, certaines voiries voient leur trafic baisser, d'autre augmenter, ce qui induit donc une baisse ou une hausse des émissions de proximité. Le dossier n'évalue pas les impacts en termes de concentration dans l'air ambiant de ces polluants.

L'étude air santé évoque les solutions classiques envisageables pour réduire l'impact des pollutions atmosphériques dans ce type de projet, comme la réflexion sur l'implantation judicieuse des bâtiments, sur la mise en place de dispositifs physiques ou végétaux de piégeages des particules, mais l'évaluation environnementale ne précise pas si de telles mesures (ou d'autres du type distances de retrait des nouveaux bâtiments par rapport aux voiries) seront mises en œuvre ou au moins étudiées dans le projet.

L'Ae recommande de préciser quelles mesures, en particulier telles qu'esquissées dans l'étude air-santé, pourraient être mises en œuvre pour réduire l'exposition de la population à la pollution atmosphérique.

L'ambiance sonore est quant à elle modifiée dans la ZAC : les bâtiments situés en périphérie voient leur exposition au bruit diminuer, alors que les bâtiments au centre de la ZAC, à proximité du nouvel axe principal, voient leur ambiance sonore légèrement augmenter. Le projet vise à créer des « zones calmes » (<60 dB(A)). Hors projet et avec projet, l'aménagement ne provoque pas d'augmentation des niveaux sonores supérieure à 2 dB(A) sur les bâtiments existants, ce qui n'appelle pas de protection acoustique supplémentaire selon le dossier. Des hypothèses de trafic initial et en projet ont été intégrées aux simulations de trafic ferroviaire et routier. La méthodologie du calcul de l'isolement acoustique de façade tient également compte du PEB de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, fixant un isolement de 35 dB minimum, ainsi que d'une étude menée par I3F, fixant un objectif d'isolement acoustique supérieur de 5 dB(A) à l'isolement constaté actuellement dans les bâtiments voués à être réhabilités. L'étude acoustique conclut que les isolements nécessaires seront selon les bâtiments de 35 ou 36 dB(A), et ajoute que I3F vise un isolement acoustique de 39 dB(A) sur l'ensemble des opérations de réhabilitation, allant donc au-delà des préconisations formulées dans le cadre de cette étude, ce qui devrait être confirmé comme engagement dans l'évaluation environnementale.

Une étude détaillée a été conduite pour modéliser l'évolution de l'effet d'ICU entre les situations sans et avec projet et permet d'objectiver les apports du projet, démarche dont l'Ae souligne l'intérêt. L'étude identifie par exemple les zones sensibles (forte exposition au soleil, forte exposition à la chaleur pour les piétons) et des zones sur lesquelles agir en priorité (végétalisation, changement des revêtements, renforcement d'îlots de fraîcheur etc.).



Figure 14 : évolution de l'indice représentatif de l'effet d'îlot de chaleur urbain entre les situations sans (à gauche) et avec (à droite) projet (source : dossier)

Il conviendra de veiller dans la mise en œuvre du projet à la réalisation par les maîtres d'ouvrage publics et privés des préconisations de cette étude.

Réseaux

Les incidences sur la qualité des eaux souterraines en phase d'exploitation sont considérées comme neutres dans la mesure où le risque n'est pas aggravé par rapport à l'état initial selon le dossier. D'un point de vue qualitatif, les eaux pluviales envoyées au réseau séparatif seront en moyenne de meilleure qualité grâce aux capacités d'épuration naturelles du sol. D'un point de vue quantitatif, les volumes d'eaux pluviales ne seront pas modifiés. Concernant les eaux usées, ils sont prévus stables (nombre de foyers similaire, et nombre d'élèves augmentant peu).

Il a été indiqué lors de la visite que les eaux du quartier sont traitées dans la station d'épuration de Bonneuil et non dans celles de Bonneuil et Achères (Seine Aval) comme précisé dans le dossier, il conviendrait de le modifier pour en tenir compte.

Énergie, gaz à effet de serre

Dans son avis de 2022 l'Ae avait recommandé d'une part de préciser l'approvisionnement de la Zac en chaleur une fois la chaufferie Van Gogh démolie, d'autre part, constatant que le dossier était très succinct sur les émissions de GES, de réaliser un bilan complet de celles-ci pour le scénario de référence et le scénario projet, couvrant l'approvisionnement et la gestion des matériaux.

Le dossier présente désormais une stratégie et des éléments plus précis. Le choix d'un réseau de chaleur alimenté par des EnR (voir au 2.1 de cet avis) est documenté au regard de l'étude de quatre

scénarios (le scénario retenu réduirait les émissions de GES de 10,4 kt CO₂e/an, probablement par rapport à la situation actuelle d'alimentation au gaz naturel, la situation de référence devrait être précisée par le dossier).

De même plusieurs orientations sont retenues pour le projet, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, en particulier :

- respect de la réglementation RE2020 pour la construction des bâtiments neufs (il a été indiqué oralement aux rapporteurs que l'objectif serait en fait d'avoir une échéance d'avance en imposant l'exigence de performance de l'étape suivante de l'échéancier de cette réglementation, ce qui sera à traduire dans les cahiers des charges imposés aux opérateurs),
- atteinte de l'objectif BBC rénovation pour les bâtiments réhabilités (réduction de la consommation de chauffage de 25 %, une économie supplémentaire de l'ordre de 20 % pourrait selon le dossier être atteinte en mettant en place des ventilations double flux, mais il n'est pas précisé si cette orientation sera retenue)
- stratégie de réemploi (une étude spécifique a dressé un diagnostic et des propositions de mesures),
- conception du quartier facilitant la mobilité active,

et plus largement une étude « bas carbone » a été menée par GPA pour identifier des pistes d'optimisation à approfondir en phase opérationnelle.

Le dossier indique que le bilan carbone du projet est estimé à 1 856 kt CO₂e sur 50 ans, ce qui n'est pas facile à comparer avec la situation actuelle (ce bilan montrerait par rapport aux données actuelles telles que présenté dans l'état initial une augmentation forte (quadruplement) des émissions de GES, ce qui n'est pas réaliste, ou interroge alors sur l'évaluation des émissions actuelles). La méthode d'établissement de ce bilan et sa comparaison à la situation actuelle et à la situation tendancielle sans projet (qui connaîtra nécessairement des améliorations de certaines performances du fait en particulier d'évolutions réglementaires) devraient être explicitées. Il aurait aussi été intéressant de documenter comment le projet permet d'atteindre, voire dépasser, les objectifs fixés par le PCAET de la communauté d'agglomération, présentés dans l'état initial.

L'Ae recommande de :

- ***détailler la méthode de calcul du bilan carbone de l'opération, en incluant les constructions et démolitions, et présenter une comparaison claire avec la situation actuelle et avec la situation en l'absence de projet (scénario d'évolution tendancielle),***
- ***concrétiser dans les cahiers des charges de réalisation du projet les ambitions affichées par le dossier et celles supplémentaires envisagées, dont les pistes d'optimisation mises en exergue par l'étude « bas carbone »,***
- ***mettre en place un suivi de la réalisation du projet permettant de concrétiser les ambitions en matière d'énergie et émissions de gaz à effet de serre et de prendre si besoin des mesures correctives.***

2.5 Évaluation des incidences Natura 2000

Comme l'Ae l'avait fait remarquer dans son avis de 2022, les spécificités relatives aux sites Natura 2000 ne sont traitées que très succinctement dans les volets relatifs aux milieux naturels. Le projet

n'affecte pas d'emprise de site Natura 2000. Les habitats naturels et les espèces du site le plus proche (« Sites de Seine-Saint-Denis ») ne correspondent pas à ceux qui ont été inventoriés dans la zone d'étude et l'espace entre le quartier et le site Natura 2000 est très urbanisé. Le dossier conclut que le projet est sans incidence sur le site Natura 2000. L'Ae partage cette conclusion.

2.6 Suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets

L'étude d'impact présente pour chaque mesure ERC les modalités de suivi, qui s'avèrent principalement centrées sur le suivi de la bonne réalisation du chantier, ce qui est nécessaire, mais ne décrit pas de démarche structurée permettant de suivre l'évolution de l'état de l'environnement au fur et à mesure de la réalisation du projet puis en exploitation, pour définir si besoin des mesures correctrices. Comme indiqué au 2.4 de cet avis de telles démarches semblent nécessaires à l'Ae sur divers thèmes, comme les milieux naturels, les émissions de gaz à effet de serre.

2.7 Effets cumulés avec d'autres projets

L'étude d'impact identifie quatre projets urbains pouvant présenter des incidences cumulées à proximité de l'opération, dont 3 Zac (Zac des Portes de la Ville, Zac le Haut du Roy, Zac des Tartres Sud) et un nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) dit « Les Lochères », situés pour la plupart à moins de 200 m du site. Les principales incidences mises en évidence pour ces projets sont une pression sur les équipements, un cumul des matériaux de démolition pour ces différentes zones, un cumul des difficultés de circulation et des nuisances durant les phases de travaux, et une augmentation des consommations liées aux nouveaux logements.

Deux projets de transport sont également situés à proximité immédiate du périmètre d'étude : le prolongement du boulevard intercommunal du Parisis (BIP), situé à 100 m au nord du périmètre d'étude, et prévu comme prolongement de l'A104 vers l'ouest jusqu'au sud-est de Garges-lès-Gonesse depuis l'échangeur avec l'A1, et le bus à Haut niveau de Service (BHNS), entre la gare de Garges-Sarcelles et Roissy-CDG. Les présentations des incidences de ces deux projets sont incomplètes ou même absentes dans le cas du BHNS.

L'Ae recommande de présenter les incidences des projets de transports situés à proximité immédiate du périmètre d'étude : prolongement du BIP, et mise en service du BHNS.

Enfin, un projet d'aménagement paysager de la coulée verte communale de 25 ha, nommé Garges paysage, est prévu à proximité du projet, et représente des incidences neutres en dehors de la circulation lors des travaux.

2.8 Résumé non technique

Le résumé non technique présente les mêmes caractéristiques que l'étude d'impact.

L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.